

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Юридический институт
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
_____ В. П. Богданов
«_____» _____ 2017 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

40.03.01 «Юриспруденция»

Договор управления многоквартирным домом

Научный руководитель _____ «__» _____ 2017 г. доцент каф., к.ю.н. С.Я.
Сорокина

Выпускник _____ «__» _____ 2017 г. А.Л. Штейнгант

Красноярск 2017

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
Глава 1. Общая характеристика договора управления многоквартирным домом	5
1.1 Понятие договора управления многоквартирным домом	5
1.2 Признаки договора управления многоквартирным домом	8
1.3 Субъекты договора управления многоквартирным домом.	18
Глава 2 Форма, содержание, заключение, изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом	23
2.1 Форма и заключение договора управления многоквартирным домом.	23
2.2 Содержание договора управления многоквартирным домом	35
2.3 Изменение и прекращение договора управления многоквартирным домом	40
Глава 3 Обязательства, возникшие из договора управления многоквартирным домом	52
3.1 Права и обязанности управляющей компании	52
3.2 Права и обязанности собственников помещений многоквартирного дома	56
3.3. Ответственность сторон	60
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	63
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	67

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы настоящей работы заключается в том, что явление договора управления многоквартирным домом появилось относительно недавно, и остается до сих пор малоизученным. А как известно, чем лучше будет изучена проблема, тем эффективнее будут решения, позволяющие ее решить. Если есть дом, то всегда будет способ управления этим домом. И в данной работе, нами будет рассмотрен способ урегулирования данного управления.

Объект исследования – общественные отношения в сфере жилищного и гражданского права

Предмет исследования – договор управления многоквартирным домом.

Цель исследования заключается в комплексно-правовом исследовании договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с целью в работе поставлены следующие **задачи**:

- изучить Понятия и признаки договора управления многоквартирного дома, его место в системе договоров гражданского права;
- исследовать субъекты договора управления многоквартирного дома;
- рассмотреть форму, содержание и порядок заключения, изменения расторжения договора управления многоквартирного дома;
- проанализировать обязательства, возникшие из договора управления многоквартирного дома и ответственность за его нарушение.

Правовая природа договора управления многоквартирным домом исследовалась такими авторами, как В.А. Белов, Т.А. Борзенкова, С.А. Бушаёнова, Е.Б. Воронцова, Д.П. Гордеев, И.А. Дроздов, Е.Б. Козлова, В.П. Литовкин, М.А. Ульрих, И.А. Фаршатов, С.Л. Филимонов, Т.А. Филиппова, Г.Ф. Шешко.

Эмпирической основой дипломной работы послужила опубликованная судебная практика, договоры управления многоквартирным домом, а также действующие договоры между собственниками помещений и организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами на территории субъектов РФ.

Глава 1 Общая характеристика договора управления многоквартирным домом

1.1 Понятие договора управления многоквартирным домом

Понятие договора управления многоквартирным домом закреплено в статье 162 Жилищного кодекса РФ. Под договором управления многоквартирным домом понимается соглашение между управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями закона, и собственниками помещений многоквартирного дома, при этом договор управления заключается на условиях, указанных в решении общего собрания собственников. Для того, чтобы понимать сущность данного договора, необходимо разобраться во всех элементах.

Что представляет из себя договор, как таковой? Под договором в гражданском праве понимается соглашение двух или нескольких лиц, об установлении, изменении или прекращении гражданских, или иных прав и обязанностей.¹ В нашем случае речь идет о правах и обязанностях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ. В юридической литературе существует множество определений договора, это понятие стало многозначным. Так, например, под договором понимают и способ урегулирования экономических связей, и экономико-правовую категорию, в которой экономическое содержание получает объективно необходимое ему юридическое оформление и закрепление. Под договором понимается совпадающее волеизъявление его участников, направленное на установление, изменение, прекращение определенных прав и обязанностей. Понятие договора применяется к правоотношениям, возникшим в результате заключения договора (сделки), поскольку именно в них существуют и реализуются субъективные права и обязанности сторон договора. Когда, например, речь идет о договорных связях, об исполнении договора,

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ/ - 05.12.1994, № 32, ст. 420

ответственности за его неисполнение и т. п., имеются в виду договорные обязательства. Наконец, договор часто рассматривается и как форма соглашения (сделки) – документ, фиксирующий права и обязанности сторон. Такое понимание договора является достаточно условным, ибо соглашение сторон может быть оформлено отнюдь не только в форме единого документа, подписанного всеми участниками.

Как видим, в литературе договор действительно толкуется в самых различных вариациях. Однако нас интересует именно договор управления, а для этого необходимо обратиться к самому понятию управления.

В литературе под понятием управления понимается целенаправленное воздействие одних объектов, которые являются управляющими, на другие объекты – управляемые². Впервые научное определение понятию управления дал Норберт Винер в 1948 г. Он заложил основы для понимания управления во всех областях жизни. Под управлением понимают сознательное целенаправленное воздействие со стороны субъектов, руководящих органов на людей и экономические объекты, осуществляемое с целью направить их действия и получить желанные результаты³. В нашем случае необходимо применять термин управления к договору, в результате заключения которого будет налажено взаимодействие субъектов с целью получения желаемых результатов. На наш взгляд, именно понятие управления делает этот договор уникальным, ведь речь идет о целом ряде мелких задач и проблем, решить которые должен именно договор, но, если быть точнее, стороны заключившие данный договор.

В понятие договора управления многоквартирным домом присутствует и третий элемент, а именно «многоквартирный дом». В отличие от «управления» понятие «многоквартирного дома» законодательно выведено и выверено до мелочей. Понятие многоквартирного дома приводится нам в

² Кодзокова Л.А. Понятие управления как сферы применения норм административного права // М.: Теория и практика общественного развития. – 2015. - № 20. – 4 с.

³ Винер Н. Кибернетика, или Управление и связь в животном и машине. // М.: Наука; Главная редакция изданий для зарубежных стран. - 1983. – 344 с.

Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащем сносу или реконструкции»⁴. Пункт 6 говорит, что многоквартирным домом признается совокупность двух или более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещение общего пользования в таком доме, при этом многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством⁵. Такое «общее имущество» будет выражаться в долях, пропорционально площади помещения относительно площадей всех помещений многоквартирного дома, что указано в статье 37 Жилищного кодекса⁶.

⁴ Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащем сносу или реконструкции» // Российская газета. – 2006. - № 3994. – С. 1

⁵ Кузьмина О.А. Проблемы определения понятия многоквартирного дома в рамках действующего законодательства РФ // М.: Общество, политика, экономика, право. – 2014. - № 2. – с. 53

⁶ Виданов А.В, Проблемы определения понятия многоквартирного дома в рамках действующего законодательства РФ // Саратов: Интеллектуальный потенциал XXI века: Ступени познания. – ООО «Центр развития научного сотрудничества». – 2015. - № 27. – 271 – 277 с.

1.2 Признаки договора управления многоквартирным домом

Договор управления регулируется нормами ЖК РФ. В этом случае нормы гражданского законодательства используются для регулирования отношений из договора управления только для общих положений о договорах и обязательствах из третьего раздела ГК РФ. Когда возникают пробелы в правовом регулировании, и при невозможности устранить эти пробелы с использованием норм ЖК, применяются нормы гражданского законодательства для устранения этих пробелов⁷.

Согласно статье 161 ЖК РФ договор управления выбирает один из способов управления многоквартирным домом. Особый интерес представляет способ управления многоквартирным домом, а именно через управляющую организацию.

Данный способ управления реализуется путем заключения договора управления многоквартирным домом между собственниками помещений в доме и профессиональной организацией, которая в течение согласованного срока и за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Предусмотренный ЖК РФ договор управления многоквартирным домом является достаточно новым видом гражданско-правового договора, который ранее не был известен гражданскому и жилищному законодательству. Действовавший до вступления в силу ЖК РФ Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» устанавливал, что «управление кондоминиумом может осуществляться путем... передачи домовладельцами функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органами местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные

⁷ Кобжицкая Н.В., Кобжицкий А.В. Некоторые правовые вопросы управления многоквартирными домами // Иркутск: Вестник ИрГТУ. – 2014. - № 1. – с. 206

услуги»⁸. Эта формулировка была прообразом современного способа управления многоквартирным домом управляющей организацией.

В ЖК РФ договору управления многоквартирным домом посвящена отдельная статья – 162 ЖК РФ, которая содержит достаточно развернутое регулирование. Содержание данной статьи свидетельствует о том, что договор управления признали самостоятельным договорным типом.

Ниже будет сказано о делении гражданско-правовых договоров на виды по различным основаниям, и о принадлежности договора управления многоквартирным домом к ним.

Первое основание классификации договоров – количество сторон. Договор управления является двусторонним договором. Контрагентом управляющей организации могут являться или собственники помещений, или ТСЖ, жилищный, жилищно-строительный или иной специализированный потребительский кооператив, а в случае, указанном в ст. 163 ЖК РФ, - муниципальное образование, субъект РФ или Российская Федерация. В случае, когда договор управления заключается с управляющей организацией, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, то на другой стороне имеется множество собственников, но тем не менее договор заключается с каждым собственником помещения. Как документ, договор управления подписывается или единоличным собственником помещения, или всеми, или одним участником общей совместной собственности на помещение, или всеми участниками общей долевой собственности на помещение, или по отдельности каждым участником общей долевой собственности на помещение. В том, что не требуется подписывать договор управления сразу всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, нетрудно убедиться, сравнив формулировку ч. 1 ст. 162 ЖК РФ о заключении рассматриваемого договора «с каждым собственником помещения» с формулировкой ч. 1 ст. 164 ЖК РФ,

⁸ О товариществах собственников жилья: Федер. Закон Российской Федерации от 15.06.1996 г. № 72-ФЗ

устанавливающей, что в качестве одной стороны заключаемых договоров с подрядной организацией при реализации способа непосредственного управления многоквартирным домом выступают «все или большинство собственников помещений». В отношении порядка заключения договора управления нельзя согласиться с мнением, что «договор управления заключается с каждым собственником помещения в данном многоквартирном доме, для которого это обязательно в силу ч. 5 ст. 46 ЖК РФ (в том числе и для тех, кто не участвовал в голосовании)», а также с тем, что «заключение договора управления многоквартирным домом обязательно для обеих сторон». Такой вывод не соответствует диспозиции п. 1 ст. 445 ГК РФ. В ч. 5 ст. 46 ЖК РФ нет указания на обязательность заключения договора управления для собственника помещения и для управляющей организации. В этой норме речь идет об обязательности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в установленном порядке, что не одно и то же. В решении собрания обязательным для всех собственников являются только выбор конкретной управляющей организации и принятые собранием условия договора управления. Поэтому предусмотренное в ст. 445 ГК РФ понуждение к заключению договора в судебном порядке в данном случае применяться не может;

Второе основание классификации договоров – распределение прав и обязанностей. Договор управления является взаимным договором в зависимости от характера распределения прав и обязанностей между участниками договора управления: обе стороны имеют взаимные права и обязанности по отношению друг к другу, одновременно выступают в качестве и должника, и кредитора. Например, собственник помещения имеет право требовать надлежащего качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг и обязан вносить плату по договору управляющей организации, а с обязанностями управляющей организации по управлению многоквартирным

домом корреспондирует ее право требовать от собственников помещений своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

Третье основание классификации договоров – это наличие согласия сторон. Договор управления является консенсуальным договором и порождает права и обязанности с момента согласования сторонами его условий. Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления заключается на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Но в таком решении указывается воля только одной стороны - собственников помещений в многоквартирном доме⁹. Совершение конкретных действий по управлению многоквартирным домом осуществляется с целью исполнения уже заключенного и вступившего в силу договора. Договор управления многоквартирным домом не является публичным договором, поскольку он не соответствует требованиям нормы ст. 426 ГК РФ: в связи с отличием технического состояния и заказываемых собственниками помещений услуг и работ в различных многоквартирных домах не может быть одинаковой цены договора; в силу определения ч. 5 ст. 155 ЖК РФ управляющей организацией может быть не только коммерческая, но и некоммерческая организация; к управляющей организации должен обращаться с предложением заключить договор управления не каждый, а такое предложение формулируется собственниками помещений на их собрании. В связи с тем, что договор управления не является публичным, управляющая организация вправе отказаться заключать такой договор после определения его условий на общем собрании собственников помещений. Согласно ч. 7 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания. В договоре управления этот срок может быть изменен. При пропуске управляющей организацией указанного предельного срока начала

⁹ Колбашева К.А. Подходы к определению правовой природы договора управления многоквартирным домом //Иркутск. Недвижимое имущество: проблемы государственной регистрации. – 2016. – С. 30-35

исполнения договора ее контрагенты вправе применить к этой организации меры имущественной ответственности за нарушение ею обязательств по договору;

Четвертое основание классификации договоров – это наличие платы. Договор управления является возмездным договором. Законодатель установил, что управляющая организация выполняет свои обязательства за плату, в договоре управления необходимо указать порядок определения цены договора, порядок расчета размера платы собственников за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

Пятое основание классификации договоров – наличие цели. Договор управления является каузальным договором, поскольку всегда можно установить юридическую цель совершения сделки - договора управления многоквартирным домом. Такая сделка не может являться абстрактной;

Шестое основание классификации договоров – срок действия договора. Договор управления является срочным договором, поскольку это прямо следует из нормы ч. 5 ст. 162 ЖК РФ.

Говоря о месте договора управления в системе классификации гражданско-правовых договоров, нельзя обойти вниманием подходы к возможности отнесения рассматриваемого договора к смешанным договорам¹⁰. Этот вопрос имеет важное практическое значение для договорной практики, поскольку позволяет найти ответ на вопрос о применяемых правовых нормах к вытекающим из договора управления обязательствам.

Легальное определение понятия «смешанный договор» дано в п. 3 ст. 421 ГК РФ, в соответствии с которым это договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. Представляется, что понятие «смешанный договор» имеет больше практическое, нежели методологическое значение. От отнесения

¹⁰ Кудина С.А. Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров // Владимир: Вестник владимирского юридического института. – 2009. - № 4. – С. 90-93

гражданско-правового договора к категории смешанного договора зависит, будут ли к отношениям сторон по смешанному договору применяться в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.¹¹

С.Л. Филимонов называет смешанным договор управления по следующей причине: «выполнение жилищных и коммунальных работ по совокупности состоит из набора услуг, работ и товаров»¹²¹³.

Анализируя норму п. 3 ст. 421 ГК РФ, можно определить признаки, присущие смешанному договору:

а) в смешанном договоре должны быть элементы не менее двух договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (поименованных договоров);

б) помимо элементов не менее чем двух поименованных договоров в смешанном договоре могут быть элементы договоров, не предусмотренных законом или иными правовыми актами (непоименованных договоров);

в) ГК РФ не устанавливает необходимости обязательной связи имеющихся в смешанном договоре элементов различных договоров;

г) из п. 3 ст. 421 ГК РФ не следует, что сам смешанный договор обязательно должен быть только непоименованным договором.

В договоре управления два первых признака имеются. Так, в договоре управления имеются признаки договоров подряда и оказания услуг («услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме»), договора о предоставлении коммунальных услуг¹⁴. В соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязуется не только оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего

¹¹ Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 июня 2014 г. по делу № А21-9674/2013 // СПС "КонсультантПлюс".

¹² Филимонов С.Л. Об управлении в жилищной сфере // М.: Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2005. - № 1. – С. 14-21

¹³ Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. В.М. Жуйкова. М.: КОНТРАКТ, 2009.

¹⁴ Бычков А.И. Правовая природа договора на управление многоквартирным домом: смешанный или самостоятельный договор? // М.: Молодые ученые. – Московский институт государственного управления и права. – 2011. – № 2. – С. 38-44

имущества в таком доме и предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, но и может осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Такой деятельностью могут быть действия, являющиеся элементом договора, не предусмотренного законом или иными правовыми актами¹⁵.

В.А. Белов и С.А. Бушаенкова утверждают, что «договор управления многоквартирным домом не просто поименован, но и детально урегулирован в законодательстве (ст. 162 и др. ЖК РФ). Следовательно, договор управления многоквартирным домом относится к числу смешанных, в традиционном для отечественной цивилистики значении этого термина, никак не может». Е.Б. Козлова также делает вывод, что «рассмотрение... признаков смешанного договора применительно к договору управления многоквартирным домом позволяет сделать вывод о том, что данный договор не может быть отнесен к смешанным договорам».¹⁶

Как уже было отмечено, в ст. 161 ЖК РФ управление управляющей организацией наряду с непосредственным управлением и управлением ТСЖ выведено в ранг самостоятельного способа управления. Это свидетельствует об особых отношениях собственников помещений многоквартирного дома с выбранной управляющей организацией. То есть если выбор собственников пал на управление через управляющую организацию, то, кроме надлежащего содержания, ремонта общего имущества и предоставления коммунальных услуг, по аналогии с ТСЖ (ст. 137 ЖК) в рамках осуществления управления на управляющую организацию возлагаются более широкие функции. Управление должно охватывать деятельность по реализации правомочий собственников помещений в многоквартирном доме, а также по защите их прав и законных интересов от третьих лиц. В противном случае имеет место

¹⁵ Кретьева Л.А. Место договора управления многоквартирным домом в системе договоров // Волгоград: Философия социальных коммуникаций. – 2010. - № 3. – С. 34-43.

¹⁶ Козлова Е.Б. Договор управления многоквартирным домом: гражданско-правовая природа и место в системе договоров // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 8. - С. 26-28

непосредственное управление, при котором собственники заключили различные договоры на обслуживание многоквартирного дома, а управление управляющей организацией как способ управления не может выступать альтернативой ТСЖ и непосредственному управлению. Тогда становится невозможным выдвижение помимо надлежащего содержания и предоставления коммунальных услуг каких-либо требований к управляющей организации, а именно по оптимизации затрат, эффективности использования общих доходов, приумножению стоимости имущества. А между тем, как представляется, эти задачи являются не менее важными, чем содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг при осуществлении управления многоквартирным домом.¹⁷

Интересно, что данный аспект находит отражение и в Постановлении Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», выделяющем формы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме надлежащего содержания и ремонта общего имущества в таком доме при разных способах управления. Данное Постановление четко разделяет договор управления многоквартирным домом и договор о содержании и ремонте общего имущества¹⁸.

Исходя из содержания ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, управляющая организация по договору управления за плату обязана:

¹⁷ Юрьева Л.А. Договор управления многоквартирным домом: монография // М.: Юстицинформ. - 2011. – С. 256

¹⁸ Постановлении Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // Российская газета. – 2006. - № 4150. – С. 12

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. При этом указание на такую деятельность помогает установить направленность договора. Но все же в первую очередь для квалификации договора необходимо использовать не неопределенно широкую формулировку деятельности, а прямо указанные в договоре управления элементы-обязательства, прямо урегулированные нормами права.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в таком многоквартирном доме может быть принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавшего до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

По своей направленности и содержанию договор управления многоквартирным домом отличается от иных договорных видов.¹⁹ Жилищное законодательство предъявляет особые императивные требования к договору управления.²⁰ Например, сравнивая договор оказания услуг по ГК РФ и договор управления по Жилищному кодексу, нельзя не отметить тот факт, что при возникновении необходимости в договоре оказания услуг могут согласовываться дополнительные объемы работ и услуг за отдельную плату,

¹⁹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М.: Статут, 2008. С. 899 - 900

²⁰ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 2 ноября 2009 г. по делу № А11-10022/2008// СПС «Консультант Плюс»

или же может устанавливаться периодичность таких услуг, если таковая не регламентируется условиями договора. В случае с договором управления не имеет значения, какой перечень работ и услуг прописан в договоре. Важно то, что данный объем работ должен быть не менее того объема и перечня, установленного в Минимальном перечне работ и услуг, а также выполняться с той периодичностью, которая необходима для поддержания нормального состояния общего имущества, утвержденный в Постановлении Правительства от 15 мая 2013 г. № 416²¹.

Главным образом договор управления регламентируется нормами ЖК, однако это не препятствует нормам гражданского законодательства регулировать отношения только в части общих положений о договорах и обязательствах из третьего раздела ГК. В случае пробелов в правовом регулировании, а также при невозможности устранить такие пробелы при помощи норм жилищного законодательства, его устранение осуществляется при помощи норм гражданского законодательства, и это не случайно.

Особая процедура заключения договора управления, отличная от традиционной процедуры, предусмотренной статье 432 ГК РФ, основывается на совокупности юридических фактов, играющих реальное значение для возможности заключения такого договора²². К таким юридическим фактами относится: 1) утверждение условий такого договора на общем собрании собственников помещений; 2) необходимое количество голосов, в размере 50% от числа собственников помещений – для положительного согласия с утвержденными условиями; 3) документальное закрепление решения, о заключении договора в письменной форме.

²¹ Постановлении Правительства РФ « О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» от 15 мая 2013 г. № 416 г. Москва // Российская газета. – 2013.

²² Миронова И.Б. Проблемные вопросы заключения договора управления многоквартирным домом // М.: "Юрист". - Семейное и жилищное право. - 2009. - № 2. - С. 22-26

1.3 Субъекты договора управления многоквартирным домом

По договору управления многоквартирным домом документально фиксируются отношения между сторонами. Одной из сторон выступает управляющая организация. Статья 162 ЖК РФ посвящена договору управления, однако указаний на то, кто должен быть управляющей организацией в ней не приведено. Большую четкость правового статуса управляющей организации приводит часть 3 статьи 20 ЖК РФ, которая содержит положения о контроле со стороны государства за сохранностью и использованием жилищного фонда.

Подобное положение содержалось в статье 155 ЖК РФ, которая регламентирует порядок внесения средств в счет оплаты за коммунальные услуги и жилое помещение. Управляющей организацией может быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или же индивидуальный предприниматель. Правила проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации допускают участие компании индивидуального предпринимателя. Однако многие авторы едины во мнении, что управляющей компанией может быть только юридическое лицо. Ю.П. Свит высказал замечания по поводу широкого толкования понятия «управляющей организации». Он считает, что если бы законодатель хотел, чтобы в статьях 161-162 ЖК РФ имелась возможность гражданам-предпринимателям осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, то было бы использовано понятие «лицо, которое осуществляет предпринимательскую деятельность»²³.

Что же представляет из себя управляющая организация? Многие ученые высказывают разные определения управляющей организации. Под управляющей организацией понимается доверенное лицо собственников помещений в многоквартирном доме, их полномочный представитель в отношениях с третьими лицами, осуществляющими оказание работ и услуг.

²³ Свит Ю. П. Договор управления многоквартирным домом: заключение, содержание // М.: Жилищное право. — 2008. — № 3. — С. 25

Управляющая организация обеспечивает, по поручению собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока, за плату, представление и защиту жилищных прав, интересов на личное и общее имущество дома, создает благоприятные условия по владению, пользованию и распоряжению таким имуществом. Статья 161 ЖК РФ предусматривает возможность выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления домом. Пункт 3 части 2 вышеуказанной статьи сообщает об управляющей организации. Под управляющей организацией понимается организация любой формы собственности и организационно-правовой формы, обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в этом доме. Во всех этих определениях мы видим схожие черты. В первую очередь речь идет об организационно-правовой форме. На наш взгляд юридическое лицо, в роли управляющей организации осуществляет лучшее управление многоквартирным домом, нежели управление индивидуальным предпринимателем. Во-вторых, это деятельность, осуществляемая управляющей организацией.

Управляющая компания представляет собой юридическое лицо, созданное для управления многоквартирным домом. Управление многоквартирным домом в настоящее время приобретает все большую популярность. Деятельность осуществляется в интересах собственников помещений. В список задач входит эксплуатация и содержание (санитарное и техническое) данных домов. На сегодняшний день под управляющей компанией понимаются все компании подобного типа, не разделяя их по направлениям и роду деятельности.

Если вести речь об управляющей компании с точки зрения Жилищного кодекса, то она представляет из себя организацию, осуществляющую управление всеми квартирами в доме, но только в том

случае, если существует специальный возмездный договор с жильцами. УК является еще одной компанией из списка управленческих, наряду с ТСН и другими. Если говорить об организационной точке зрения, то термин представляется по-другому. Управляющая компания в этом случае будет представлять из себя лишь посредника между домом и органами и лицами, содержащими и обслуживающими данный дом. С экономической точки зрения, управляющая компания представляет из себя некий сосредоточитель денежных средств жильцов многоквартирного дома, с целью использования их на благо собственником помещений, а именно ремонт, эксплуатацию и содержание дома²⁴.

Управляющая компания – это коммерческая организация. Ее основная задача заключается в проведении необходимых антикризисных мер, повышение социальной и ресурсной эффективности, привлечение внебюджетных материальных средств для замены и модернизации изношенных фондов.

Для начала управления, организация должна собрать коллектив, состоящий из опытных специалистов в сфере эксплуатации и ремонта домов, и получить соответствующие государственные лицензии на осуществление данного вида деятельности. Эти и иные нюансы подробно описано в Жилищном кодексе РФ²⁵.

В основные обязанности управляющей компании ЖКХ – начисление и последующий сбор средств от жильцов дома. Также к ее задачам относятся ремонт и эксплуатация жилого фонда, предоставление необходимых услуг. Кроме всего, в обязанности управляющей компании входит обслуживание общего имущества дома. В это имущество включаются крыша, подвал,

²⁴ Коляда В.В., Курносова Н.С. Многокритериальная оценка деятельности управляющих компаний: формирование рейтинга управляющих компаний // Краснодар: Информационное общество: Современное состояние и перспективы развития. - 2016. - С. 102-105

²⁵ Ситникова И. Кто управляет моим домом? // ЭЖ-Юрист. - 2014. - № 28. - С. 10.

наружные стены, коммуникации. Организация и проведение соответствующих работ подробно описываются в положениях²⁶.

Представление законных интересов собственников, соблюдение их прав, в том числе и в отношении с третьими лицами, ведение бухгалтерского учета и делопроизводства, формирование отчетности, сохранение разнообразной технической документации также входит в обязанности управляющей компании. Отдельно стоит отметить такой вид деятельности как, управление лицевыми счетами жильцов дома, выдачу справок из лицевых счетов и справок о проживании. В обязанности управляющей организации входят проведение систематического контроля качества. В обязанности управляющей компании может входить и выполнение ряда других задач, однако все это фиксируется индивидуально при заключении договора. Преимущества работы с такой организацией заключаются в первую очередь в возможности собственников и нанимателей жилья проверить, а затем оценить результат согласно итогам выполненной работы. Одним из самых удобных моментов для жильцов дома является и то, что они в данном случае имеют дело с единой компанией, полностью отвечающей за все предоставляемые коммунальные услуги.

Другой стороной договора управления многоквартирного дома выступают собственники жилых помещений. Собственником жилого помещения выступает лицо, которое владеет им на праве собственности. Встает вопрос: необходимо ли заключать с каждым собственником отдельный договор управления, или же достаточно будет одного на всех? Отвечая на этот вопрос стоит напомнить, что в Жилищном кодексе, а именно в пункте 2 статьи 36 предусмотрены права собственников помещений в отношении общей собственности, и они заключаются в совместном владении, пользовании и распоряжении имуществом в установленных законодательством пределах. Собственники имеют право, договорившись

²⁶ Стаханов Д.В. Оценка качества предоставления услуг управляющей компанией ЖКХ // Чебоксары: "Интерактив плюс". - Новое слово в науке: перспективы развития. - № 1-2. - 2016. - С. 283-288

заключить договор управления только общим имуществом многоквартирного дома.

Заключение договора с большим количеством лиц на стороне собственника позволит обеспечить решение общего собрания собственников назначить председателя совета дома подписать договор управления от имени собственников²⁷.

Целесообразно провести небольшой сравнительный анализ пункта 4 статьи 44, п. 1 ст. 46 ЖК РФ с п. 1 ст. 162 ЖК РФ. Так, согласно п. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления будет считаться заключенным с собственниками помещений, которые имеют более 50% голосов от всего числа голосов собственников помещений (п. 1 ст. 162 ЖК РФ). В этой статье говорится не о простом большинстве участвующих в собрании, а о большинстве голосов от всего числа голосов собственников. Такое исключение является целесообразным, однако при этом оно не отражено в статьях 44 - 46 ЖК РФ при том, что именно эти статьи посвящаются порядку проведения собраний собственников и принятия ими решений.

²⁷ Лежнев В.Ю. Регулирование взаимоотношений собственников помещений многоквартирного дома // Белгород: Юридическая наука, образование и практика: исторический опыт и перспективы развития. - 2013. - С. 164-170

Глава 2 Форма, содержание, заключение, изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом

2.1 Форма и заключение договора управления многоквартирным домом

Выбор способа управления, а также смены управляющих компаний нашел свое урегулирование в ЖК РФ и предполагает следующее.

Как указано в части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из предусмотренных в этой норме способов управления многоквартирным домом.

С учетом кодекса можно избрать один из трех предполагаемых вариантов управления домом, в числе которых: непосредственное управление многоквартирным домом, делегирование полномочий в управляющую компанию или правление ТСЖ или ЖСК.

Непосредственный способ управления многоквартирным домом является наиболее простым, из всех имеющихся. При данной форме управления коммунальные платежи взимаются отдельно с каждого жителя, интересы же дома, в этом случае, отстаивает председатель. Он может делать это через суд или же посредством обращения в муниципальную организацию ТСЖ. Непосредственное управление многоквартирным домом предполагает личную ответственность в отношении неисполнения обязательств по оплате за коммунальные услуги. Решения касательно обслуживания и ремонта дома должны приниматься на общем собрании коллективно²⁸. Как и любая другая форма управления, данная форма имеет свои недостатки и преимущества. К положительным моментам можно отнести уменьшение расходов на содержание аппарата ТСЖ и управляющей компании. При этом есть один большой недостаток – отсутствие инициативных и квалифицированных жильцов многоквартирных домов. Никто не хочет брать на себя ответственность за весь дом. Из этого может возникнуть проблема

²⁸ Макаров А.М. Анализ форм управления многоквартирными домами города Тамбова // Тамбов: Вестник науки и образования северо-запада России. - 2015. - № 3. - С. 156-163

некомпетентности управления. Чтобы управлять общедомовым имуществом, нет необходимости создавать ТСЖ. Тем не менее в отдельных случаях практикуется непосредственный способ управления домом при наличии вышеупомянутого товарищества. При подобном положении дел интересы жильцов в суде защищает структура ТСЖ. Возникающими вопросами по оплате услуг, ремонту и содержанию дома занимается председатель. Эта форма управления более предпочтительна тогда, когда жильцы дома мало знакомы между собой, мало платежеспособны и сомневаются сторонними организациями. Следовательно, они предпочитают непосредственное управление многоквартирным домом, чтобы уменьшить расходы на содержание дома. Однако такая форма все равно требует регистрации юридического лица и открытия соответствующего счета, на котором будут копиться средства на крупные разовые общедомовые расходы²⁹. Если жильцы не решат вопрос обслуживания своего дома самостоятельно, то в этом случае подключиться городская администрация, которая примет решение о назначении для управления той или иной организации. То есть непосредственное управление многоквартирным домом носит чисто номинальный характер. Отсутствие конкуренции при выборе компании для ведения хозяйства приводит к тому, что она, снимая плату за содержание жилья, не выполняет свои обязанности. И в результате чего дома требуют ремонта и снаружи, и изнутри. Вариант, который лучше применять на время перехода и создания ТСЖ – это непосредственное управление.

Способ управления многоквартирным домом избирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть избран и изменен в любое время на основании его решения.

Как говорится в ЖК РФ, решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

²⁹ Маслэй С.Э. Организация управления многоквартирными домами: новеллы правового регулирования // Омск: Вестник омского университета, серия: право. - 2015. - № 1. - С. 134-140

При проведении общего собрания необходимо учитывать требования ст. 45 Жилищного кодекса, в частности, необходимо заранее известить собственников о проведении собрания, соблюсти порядок проведения общего собрания, соблюсти порядок подсчета голосов, собрать необходимый кворум собственников, указать необходимые реквизиты протокола собрания и другие.

При нарушении указанных норм, по иску собственников, решение собрания можно признать недействительным, а результаты выборов управляющей компании отменить.

Как пример можно привести решение Минусинского городского суда Красноярского края от 22.10.2014 по делу № 33-1236/2015-А-5719³⁰.

В указанном деле собственниками помещений в многоквартирном доме были заявлены требования к иным собственникам помещений многоквартирного дома о признании недействительными решения общего собрания собственников жилого многоквартирного дома, в том числе в части выбора способа управления домом другой управляющей организацией ООО УК «Комфорт», и расторжении договора управления с ООО УК «Старт».

При решении данного спора, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения заявленных исковых требований.

Мотивируя свой вывод, суд исходил из того, что собственники помещений в указанном доме не были извещены о проведении собрания в заочной форме в установленном законом порядке, так как необходимые уведомления о проведении такого собрания каждому собственнику помещения заказными письмами не направлялись, под роспись в установленный законом срок не вручались, бланки решений, о которых говорится в уведомлении, собственникам не направлялись, вручались лично и не всем, что является существенным нарушением порядка проведения

³⁰ Решение Минусинского городского суда Красноярского края от 22.10.2014 по делу № 33-1236/2015-А-5719// СПС «Консультант Плюс»

общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома, предусмотренного ЖК РФ. Кроме того, из реестров вручения следует, что уведомления о проведении собрания вручались сразу с бланками решений в ходе проведения собрания. Доказательств тому, что способ оповещения о проведении общего собрания может быть иной, чем вышеназванный, ответчиками не представлено, более того, ими не оспаривалось, что решения о возможности иного способа оповещения ранее собственниками жилого дома не принималось, что свидетельствует о том, что извещение о проведении общего собрания должно было быть произведено согласно ст. 45 ЖК РФ.

В апелляционной инстанции указанное решение не было отменено, Красноярский краевой суд оставил апелляционную жалобу ответчиков без удовлетворения, и указал на то, что при существенных нарушениях проведения общего собрания решения такого собрания являются незаконными³¹. Исходя из этого, в случае если собственники примут решение сменить управляющую компанию, то гарантией того, что в дальнейшем иные лица оспорить принятое решение не смогут будет являться соблюдение требований жилищного законодательства.

При этом нельзя забывать о том, что даже при выполнении требований законодательства по смене управляющей компании могут возникнуть сложности фактического характера, когда предыдущие управляющие компании хотят сохранить свое место и не исключают возможность вновь избранным управляющим компаниям осуществлять свою деятельность по управлению многоквартирного дома. К таким «хитростям» предыдущих управляющих компаний можно привести не передачу необходимой документацию своему преемнику, занятие и удержание занимаемых ими помещений, создание препятствий в управлении многоквартирным домом и т.д.

³¹ Апелляционное определение от 11 февраля 2015 г. по делу № 33-1236/2015-А-57// СПС «Консультант Плюс»

В данных случаях новым управляющим компаниям не остается иного пути, как защищать свои законные права и интересы через суд.

В арбитражных судах иски управляющих компаний с требованием об устранении препятствий в осуществлении права управления жилым домом довольно часты и, как правило, подлежат удовлетворению судом в полном объеме.

Арбитражные суды, вынося решения в пользу управляющих компаний – преемников, обычно ссылаются на следующие значимые обстоятельства:

1. наличие воли собственников на управление домом именно избранной управляющей компанией и непризнание в качестве управляющей компании компании-предшественника;
2. информацию и документы о взаимоотношениях с ресурсоснабжающими организациями;
3. свидетельские показания – собственников квартир, подтверждающих факт избрания управляющей компании – преемника и управление ею по настоящее время многоквартирным домом;
4. отсутствие других собраний о смене управляющей компании;
5. отсутствие доказательств со стороны управляющей компании – предшественника о заключении с собственниками нового договора управления.

Как правило, судами рассматриваются протоколы общего собрания, ведь именно эти документы являются законными и показывают волю собственников на выбор управляющей компании. Остальные же доказательства, как правило, не влияют на существо правоотношений и принимаются судом в совокупности.

Доводы управляющих компаний – предшественников, о возможности отказа от исполнения договоров управления общим имуществом лишь при условии ненадлежащего исполнения обязанностей управляющей

организацией суды признают ошибочными. В обоснование суды указывают на следующее.

В пункте 8 статьи 162 ЖК РФ предусмотрена возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством. Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, иными законами или договором³². Договор управления представляет собой разновидность договора на оказание услуг, включающего заказ или самостоятельное выполнение управляющим лицом подрядных работ в отношении многоквартирного дома. Согласно статье 782 ГК РФ, заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов.

Односторонний отказ собственников помещений от исполнения договора с управляющей организацией не противоречит Гражданскому и Жилищному кодексам Российской Федерации³³. Правильность этого вывода подтверждена позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 22.11.2011 № 7677/11³⁴.

Кроме того, в анализируемом случае домовладельцы не просто отказались от исполнения договора управления общим имуществом, но при этом избрали иной способ управления, что предусмотрено частью 3 статьи 161 ЖК РФ, согласно которой способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в

³² О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: Федер. закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ // Российская газета. - 30.07.2014. - № 169

³³ Юрьева Л.А. Односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом // Томск: Правовые проблемы укрепления российской государственности. - 2011. - С. 30-32

³⁴ Постановление Президиума ВАС РФ от 22.11.2011 № 7677/11 по делу № А65-11798/2010-СГЗ-14 // СПС «Консультант Плюс»

многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. По смыслу приведенных положений жилищного законодательства изменение способа управления многоквартирным домом является основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом со специализированной управляющей организацией. Данный вывод согласуется с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.07.2010 № 1093/10, согласно которой непозволительно одновременное существование двух способов управления одним и тем же многоквартирным жилым домом³⁵. Из вышесказанного следует, что заключенный с ответчиком договор управления многоквартирным домом прекратил свое действие по основанию одностороннего отказа собственников помещений от его исполнения.

Обязанность передачи технической документации «новой» управляющей компании от «старой» установлена пунктом 10 статьи 162 ЖК РФ. Такая передача должна осуществиться за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом. Указанная обязанность возникает независимо от наличия или отсутствия письменного договора, содержащего условия об управлении, содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, и вызвана необходимостью реализации деятельности по обслуживанию многоквартирного дома. При данных обстоятельствах у прежней управляющей организации при прекращении договора управления возникает обязанность перед вновь выбранной передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы.

Кроме того, нередко можно встретить требования вновь избранных управляющих компаний о взыскании неосновательного обогащения с

³⁵ Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.07.2010 № 1093/10 СПС «Консультант Плюс»

управляющих компаний - предшественников. Так, Арбитражным судом Нижегородской области рассматривалось дело № А43-18961/2014, в котором вновь избранная управляющая компания заявила требования к предыдущей управляющей компании о понуждении передать техническую документацию на жилой многоквартирный дом и взыскании денежных средств, перечисленных жильцами дома на счет ответчика в качестве платы за «капитальный ремонт»³⁶. Судом было установлено, что собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании 11.04.2014 было реализовано предоставленное им законом право по выбору способа управления многоквартирным домом, в связи с чем ответчик в настоящее время не имеет законных оснований удерживать техническую документацию и обязан передать ее вновь избранной управляющей компании.

Что касается взыскания неосновательного обогащения, то судом было установлено следующее: жильцы многоквартирного дома в счет выполнения управляющей организацией работ по капитальному ремонту внесли предварительную оплату. Работы по капитальному ремонту управляющей компанией - предшественником выполнены не были, а при изменении способа управления домом получение прежней управляющей компанией денежных средств неправомерно, так как обязательство по проведению капитального ремонта дома с момента передачи функций управления переходит к новой управляющей компании. Данные денежные средства переданы для исполнения прекратившегося обязательства и являются неосновательным обогащением. В соответствии со статьей 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно

³⁶ Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 19.06.2015 по делу № А43-18961/2014 СПС «Консультант Плюс»

приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение)³⁷. Эти правила применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли (пункт 2 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации). С учетом изложенного требование истца о взыскании неосновательного обогащения является обоснованным и подлежало удовлетворению.

Таким образом, при смене управляющей компании собственники должны понимать, что от злоупотребления правом предыдущей управляющей компании они не застрахованы и передача дома в управление вновь избранной управляющей компании может быть сопряжена с определенного рода рисками. В этом случае вновь избранной управляющей компании следует защищать свои права и права собственников в судебном порядке, так как практика показывает, что это является наиболее эффективным способом восстановления нарушенных прав и интересов³⁸.

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора (см. ч. 1 ст. 162 Кодекса).

Таким образом, управление многоквартирным домом осуществляется на основе письменного договора управления, предусмотренного ст. 162

³⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации: федер. закон Российской Федерации от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (в посл. ред.) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

³⁸ Зарецкий А.Г. Нарушение управляющими компаниями жилищных прав // М.: Законность. - 2011. - № 2. - С. 36-38

Кодекса. Указанный договор должен представлять собой единый документ, подписанный сторонами. Поскольку данная норма ч. 1 ст. 162 является императивной, договор управления не может быть заключен путем обмена документами при помощи средств связи (см. п. 2 ст. 434 ГК РФ).

В соответствии с п. п. 90 - 92 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания указанных договоров в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ (заключение договора в обязательном порядке)³⁹.

В случае если победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита

³⁹ Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом"// Российская газета. - 22.02.2006. - № 37

либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

Согласно ч. 1.1 ст. 162 Кодекса в случае, предусмотренном ч. 13 ст. 161 Кодекса, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем 50% от их общего числа.

Приведенные правила установлены для случаев, когда вводятся в эксплуатацию вновь построенные или реконструированные многоквартирные дома. Лица, принявшие от застройщика помещения в многоквартирном доме, обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ. Таким образом, на указанных лиц (которые не являются собственниками помещений) возложены те же обязанности, связанные с заключением договора управления, что и на собственников помещений в существующих многоквартирных домах. Части 2 и 3 ст. 162 Кодекса определяют предмет договора управления и ряд его условий, которые следует считать существенными.

Одна сторона - управляющая организация выступает, по договору управления многоквартирным домом, по заданию другой стороны, в качестве которой выступают собственники помещений в многоквартирном доме, органов управления жилищного кооператива, органов управления другого специализированного потребительского лица или кооператива, органов управления товарищества, которые указаны в п. 6 ч. 2 ст. 153 Кодекса, или в предусмотренном ч. 14 ст. 161 Кодекса случае на протяжении согласованного срока, обязуется за определенную плату оказывать услуги, выполнять работы

по содержанию и ремонту общего имущества. Также необходимо предоставлять коммунальные услуги в таком доме, осуществлять другую направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность по отношению к лицам, которые являются собственниками помещений либо на законных основаниях ведут деятельность на их территориях.

На практике целесообразно иметь в виду, что в приведенных нормах ч. 2 ст. 162 Кодекса допущена редакционная неточность: в качестве «другой стороны» договора управления названы, в частности, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. Между тем субъектами правовых отношений являются не органы юридических лиц, а сами юридические лица. Органы юридического лица выступают во внешних отношениях (в том числе договорных) не от своего имени, а от имени соответствующего юридического лица (некоммерческой организации), которое они представляют.

Поэтому при согласовании проектов договоров управления в качестве стороны договора необходимо указывать не органы управления юридического лица (общее собрание, правление и др.), а само соответствующее юридическое лицо - товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив. Если это не будет сделано, то впоследствии вполне возможно предъявление в суд требования, например, о признании соответствующей сделки недействительной полностью или в части (ст. ст. 166 - 181 ГК РФ).

2.2 Содержание договора управления многоквартирным домом

В соответствии с договором управления домом, предметом этого управления является выполнение управляющей компанией услуг по управлению, ремонту и содержанию общего имущества, а также предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме, осуществление другой направленной на достижение данных целей по управлению многоквартирным домом.

Эффективная работа управляющей компании по сокращению потерь энергии, потребляемой многоквартирным домом, не должна рассматриваться в качестве дополнительной, которая не охватывается целью заключенного договора, поэтому требует дополнительной оплаты²⁶. На данный момент предоставление коммунальных услуг регулируется Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»(вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Как известно в гражданском праве предусмотрена свобода договора⁴⁰. Это означает, что в договоре можно предусмотреть любые условия, единственное препятствие к своеволию – это закон. Эти условия не должны выходить за рамки закона. Также при формулировании условий того или иного договора мы должны обращать внимание на сам характер договора, ведь в случае несоответствия условий договора его природе, он будет признан недействительным.

Договор управления многоквартирным домом должен быть заключен на условиях, определенных общим собранием собственников помещений в доме. При этом необходимо отметить, что условия договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

⁴⁰ Карапетов А.Г., Савельев А.И. Свобода договора и ее пределы: В 2 т. // М.: Статут. - 2012. - Т. 2: Пределы свободы определения условий договора в зарубежном и российском праве. - С. 71.

Такой договор будет считаться заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Договор управления многоквартирным домом должен содержать следующие условия.

1. Сведения о лицах, уполномоченных на заключение договора

Договор с управляющей организацией может быть заключен в том числе следующими лицами:

- собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- ТСЖ, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Для подтверждения сведений о собственниках помещений в многоквартирном доме понадобятся следующие документы:

- паспорт;
- документы, подтверждающие наличие в собственности помещения в многоквартирном доме;
- протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на основании которых приняты решения о выборе в качестве способа управления управление управляющей организацией и о выборе самой управляющей организации;
- протокол открытого конкурса по выбору управляющей организации;
- доверенность.

2. Место исполнения договора

При этом указывается адрес и состав общего имущества многоквартирного дома. В целях конкретизации объекта управления в договоре следует указать состав общего имущества многоквартирного дома, сведения о его техническом состоянии. Это необходимо для планирования работ по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3. Предмет договора

Предметом договора является перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять управляющая организация, в том числе услуги по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению и обращению с твердыми коммунальными отходами (при наличии соответствующего соглашения между органом власти субъекта РФ и региональным оператором)⁴¹.

При этом управляющая организация не вправе отказаться от включения в договор условий о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг.

В договоре целесообразно предусмотреть порядок изменения перечня работ и услуг, оказываемых управляющей организацией в рамках данного договора.

4. Цена договора

Цена договора может определяться исходя из стоимости фактически выполненных управляющей организацией работ (услуг) и стоимости коммунальных услуг, определяемой в соответствии с объемами фактически предоставленных потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг и тарифами на коммунальные ресурсы, утвержденными в порядке, установленном законодательством РФ.

Рекомендуется также предусмотреть в договоре условие о сроках и порядке внесения платы по договору, а также способах выставления управляющей организацией платежных документов.

5. Периодичность и сроки оказания услуг по договору

⁴¹ Карягина В.С. Особенности договорного регулирования отношений в сфере управления многоквартирными домами // М.: Проблемы экономики и юридической практики. - 2015. - № 6. - С. 31-40

Управляющая организация обязана приступить к выполнению договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания, если иной срок не установлен договором.

Срок, на который заключается договор, не может быть менее года и более пяти лет.

Если ни одна из сторон не направила другой стороне заявление о прекращении договора по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6. Отчет управляющей организации

Управляющая организация ежегодно в течение I квартала текущего года, если иное не установлено договором, должна представлять собственникам отчет о выполнении договора за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Договор может предусматривать и иные формы и мероприятия по контролю, срок и порядок их проведения.

7. Ответственность сторон договора

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

В договоре управления многоквартирным домом можно указать и иные условия, например порядок рассмотрения управляющей организацией жалоб и претензий собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме и порядок разрешения споров и разногласий, которые могут возникнуть при исполнении условий договора управления⁴².

⁴² Долгова Н.А. Проблемы определения содержания договора управления многоквартирным домом // Волгоград: Философия социальных коммуникаций. - 2012. - № 2. - С. 23-33

В п. 43 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75, указано еще одно существенное условие договора управления многоквартирным домом, которое должно включаться в договоры управления, заключаемые по результатам открытых конкурсов, проводимых в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ и ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Это условие о гарантиях ежемесячного возобновления управляющей организацией предусмотренных указанными Правилами мер по обеспечению исполнения ее обязательств (страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита) при реализации такого обеспечения.

Таким образом, договор управления многоквартирным домом - это двухсторонний, взаимный, консенсуальный, возмездный, казуальный, срочный. Договор управления многоквартирным домом не является публичным договором, договором присоединения и договором доверительного управления.

2.3 Изменение и прекращение договора управления многоквартирным домом

По общему правилу, согласно части 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Каких-либо особенностей изменения такого договора законодательством не предусмотрено, поэтому в силу положений части 8 статьи 162 ЖК РФ и статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение об изменении договора управления также должно быть заключено в письменной форме в виде одного документа. Таким образом, отсутствие подписанного обеими сторонами соглашения об изменении договора должно рассматриваться как подтверждение отсутствия соглашения об изменении договора⁴³.

Тем не менее, как следует из судебной практики, при изучении вопроса о заключении договора суды, как правило, принимают во внимание и иные обстоятельства, которые в силу статьи 434 и 438 ГК РФ признаются подтверждением заключения договора в письменной форме, в том числе переписку сторон, а также совершение лицом, получившим оферту, действий по выполнению указанных в ней условий договора.

В связи с этим, действительно, фактическое исполнение управляющей организацией измененного договора управления могло бы быть признано судом в качестве соблюдения письменной формы договора.

При этом необходимо обратить внимание на то, что в данном случае правовое значение для вывода о заключении договора имеют не любые действия управляющей организации по управлению домом, а только те

⁴³ Петрова Т.В. Изменение и прекращение договора управления многоквартирным домом // Екатеринбург: Дискурс-Пи. - 2014. - № 4. - С. 166-172

действия, которые подтверждают ее полное согласие со всеми измененными условиями договора⁴⁴.

Согласно пункту 1 статьи 438 ГК РФ акцепт должен быть полным и безоговорочным, т.е. в случае если УК продолжает управлять домом и выставять счета на оплату, но не соблюдает те условия договора управления МКД, которые предложило общее собрание собственников помещений, то договор управления не может считаться измененным.

Что касается прекращения, то о нем поговорим ниже. По данным Министерства регионального развития, при выборе способа управления многоквартирным домом приоритет отдается управляющей компании. В конце 2008 года доля домов, находящихся в ведении управляющей компании составила 32,2%. У данного способа управления несомненно есть свои плюсы, однако минусов тоже хватает. Главным образом сложности возникает в момент, когда появляется необходимость прекратить договор управления. Для правильного понимания условий расторжения необходимо выделить возможные основания и порядок.

Договор управления может быть расторгнут одним из следующих способов:

1. В связи с окончанием срока его действия
2. По основаниям предусмотренным статьей 450 ГК РФ
3. В связи с прекращением обязательств в порядке, предусмотренном главой 26 ГК РФ.

Что касается срока окончания действия, то в этом пункте есть несколько моментов, которые должны заинтересовать собственников помещений. Так статьей 162 ЖК РФ предусмотрены три возможных срока заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией. По общему правилу, для случаев, предусмотренных частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления заключается на срок не менее 1 года,

⁴⁴ Харитонов Ю.С. Управление в гражданском праве: проблемы теории и практики. М.: Норма; Инфра-М, 2011.С.45

и не более чем на 5 лет. Данный срок характерен заключению договора, после принятия решения на общем собрании собственников. Иной срок договора подразумевает под собой открытый конкурс, размещенный органами местного самоуправления по отбору управляющей организации для сданного в эксплуатацию многоквартирного дома. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. По результатам этого конкурса указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Даже если собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, договор все равно будет считаться заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом. Срок действия такого договора составит от 1 года до 3 лет. И последний срок на который может быть заключен договор управления многоквартирным домом составляет не более чем три месяца, в случае, когда застройщиком был заключен договор управления многоквартирным домом, до заключения договора с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса. Как мы видим, данный договор является срочным, при этом по окончании срока действия договора, если отсутствует заявление одной из сторон о прекращении договора управления, то данный договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что были предусмотрены таким договором.

Отвечая на вопрос, кто может расторгнуть договор управления, следует говорить, во-первых, о собственниках помещений, во-вторых о ТСЖ, в-третьих, об управляющей компании. ТСЖ и УК как при заключении, так и при прекращении договора действуют в лице своих органов.

Что касается собственников помещений, то от них, согласно ЖК РФ, решение принимается на общем собрании собственников и подписывается с каждым из них. Подобное правило о порядке расторжения договора предусмотрено в п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ при существенном нарушении договора со стороны управляющей организации. Между тем логично предположить, что при наличии любого из оснований к расторжению договора необходимо проведение общего собрания собственников помещений в доме. Это подтверждается и судебной практикой, которая будет рассмотрена ниже. Таким образом, важно помнить, что стороной по договору управления многоквартирным домом являются собственники помещений (что обуславливает необходимость подписания договора с каждым из них), которые согласуют свою волю путем участия в общем собрании⁴⁵.

В части изменения и расторжения договора пункт 8 статьи 162 ЖК РФ отсылает нас к нормам гражданского законодательства. Так в статьях 450 и 451 ГК РФ сказано, что договор изменяется и расторгается:

1. По соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.
2. По требованию одной из сторон по решению суда только
 - а. При существенном нарушении условий договора другой стороной;
 - б. В иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.
3. При существенном изменении обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Мирный способ прекращения договора – отказ от пролонгации. Обычно, в договоре управления предусмотрено условие о возможности его досрочного расторжения по инициативе одной из сторон, с обязательным

⁴⁵ Шмакова Е.Б. Некоторые актуальные вопросы расторжения договоров управления многоквартирными домами // М.: Образование и право. - 2014. - № 9. - С. 123-132

направлением письменного заявления в установленный срок и о возможности расторжения договора по взаимному соглашению сторон. В данном месте следует обратить внимание на п.6 ст. 162 ЖК РФ, в соответствии с которым отсутствие заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока действия является продлением такого договора на тот же срок и на тех же условиях, какие ранее были предусмотрены данным договором. Договор управления многоквартирным домом, как уже говорилось ранее, является срочным, при этом максимальный срок для него установлен в размере 5 лет, а минимальный по общему правилу – не менее года, но в отдельном случае максимальный срок не может превышать трех месяцев, что говорится в пп. 3 п. 5 ст. 162 ЖК РФ. Для юридических лиц достаточно направление письма в адрес контрагента с заявлением о прекращении договора. Собственники, как было указано выше, действуют посредством принятия решений на общем собрании собственников. Поэтому для отказа от заключения договора на новый срок необходимо провести общее собрание собственников помещений, и в повестке дня указать о расторжении договора управления с управляющей компанией. Кроме того, на этом же собрании желательно избрать новый способ управления домом, либо же новую управляющую организацию, а также избрать лицо, которое станет ответственным за доведение результатов голосования до управляющей организации, направлением в ее адрес заявления об отказе в продлении договора на новый срок, и с требованием передать техническую и иную документацию, необходимую для управления многоквартирным домом. В случае если такое собрание не проведено, к заявлению об отказе в пролонгации договора не приложен протокол общего собрания собственников, управляющая организация вправе считать договор управления продленным. Обычно для собственников помещений прекращение договора управления в связи с истечением срока договора означает выбор нового способа управления, а это

не обязательно влечет расторжение договора с предыдущей управляющей организацией в любом случае, вне зависимости от истечения срока договора.

Между тем для ТСЖ может быть крайне полезным иметь в виду такое основание прекращения, как отказ от пролонгации. Так, если в договоре нет условия об одностороннем отказе, а управляющая организация добровольно расторгнуть договор не хочет, остается два варианта: 1) дожидаться, пока у договора управления истечет срок его действия, после чего направить заявление об отказе в пролонгации, 2) обращение в суд с иском о расторжении договора в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ. Учитывая время, которое суд потратит на рассмотрение дела, бывает проще дождаться окончания срока действия договора. Это будет и быстрее и дешевле. Что касается выбора способа управления, то здесь он уже выбран — управление посредством ТСЖ, а заключение и расторжение договора управления осуществляется юридическими лицами, порядок взаимоотношений которых определен гражданским законодательством. Так, Постановлением от 20.10.2008 № А21-6325/2006 ФАС СЗО отказал ТСЖ в удовлетворении иска о расторжении договора на техническую эксплуатацию и содержание жилищного фонда многоквартирного жилого дома, заявленного в связи с принятием решения общим собранием членов товарищества об изменении способа управления домом. Дело в том, что законом не предусмотрено, что решение общего собрания ТСЖ об изменении способа управления является основанием для расторжения договора, заключенного между двумя юридическими лицами⁴⁶.

Вернемся к п. 6 ст. 162 ЖК РФ, которым установлено, что договор управления в случае отсутствия заявления одной из сторон считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. На наш взгляд, данная норма несколько не согласована с п. 7 ст. 156 ЖК РФ, а именно, что цена договора производна от размера платы

⁴⁶ Постановление ФАС СЗО от 20.10.2008 № А21-6325/2006 // СПС «Консультант Плюс»

за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, а этот размер определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Поэтому если первоначальный договор был заключен на год, цена договора установлена на общем собрании также на этот год, то в случае автоматической пролонгации договора показаться, что не определено одно из существенных условий, предусмотренных п. 2 ст. 162 ЖК РФ, на будущий год⁴⁷. Однако п. 4 ст. 158 ЖК РФ разрешает данную коллизию: если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. В итоге, в случае если общее собрание по каким-либо причинам не состоялось, при условии пролонгации договора управляющая организация обязана применить тарифы, установленные органом местного самоуправления, все же остальные условия этого договора остаются в силе. Отсюда следует вывод, что непроведение общего собрания собственников помещений и неучастие в нем всегда невыгодно, главным образом самим же собственникам.

Еще одним основанием одностороннего прекращения договора является изменение способа управления многоквартирным домом⁴⁸. Согласно п. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в данном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Определением ВАС РФ от 24.10.2008 № 13261/08 признано, что суды пришли к верному выводу, что, приняв согласно протоколу от 18.03.2007 решение о выборе управляющей организации общества «Связькабельстрой-2», собственники помещений в доме заявили отказ от договора управления с

⁴⁷ Назаров Р. Правовые проблемы деятельности управляющих организаций в свете решений судебных органов // Жилищное право. 2012. № 9. С. 49 - 64.

⁴⁸ Юрьева Л.А. Односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом // Томск: Правовые проблемы укрепления российской государственности. - 2011. - С. 30 - 32

обществом «ДомКом», и поскольку истец был уведомлен надлежащим образом об указанном решении, то договоры, заключенные собственниками помещений с данным обществом, признаны прекращенными. На основании этого при выборе нового способа управления многоквартирным домом договор управления следует считать расторгнутым, однако закон не указывает на момент прекращения договора в этом случае. Целесообразно согласиться с мнением ФАС УО, которое изложено в постановлении от 07 октября 2008 года № Ф09-7118/08-С5⁴⁹. Согласно п. 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации. Принимая во внимание, что действующим законодательством не регламентирован порядок прекращения правоотношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и прежней управляющей организацией, суд обоснованно указал, что передача технической документации к вновь выбранной управляющей организации должна производиться в разумный срок с учетом времени, необходимого для урегулирования отношений с ресурсоснабжающими организациями по данному дому. Таким образом, на общем собрании собственников с повесткой дня о выборе нового способа управления необходимо предусмотреть порядок прекращения обязательств по договору, главным образом, определив его по времени.

ЖК РФ выделяет особого субъекта договора управления — управляющую организацию, выбранную по конкурсу органом местного самоуправления. Особенность в том, что собственники помещений ограничены в праве расторжения договора, даже если выбрали иной способ управления. По общему правилу в п. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления

⁴⁹ Постановление ФАС УО от 07 октября 2008 года № Ф09-7118/08-С5 // СПС «Консультант Плюс»

может быть изменен в любое время. В случае заключения договора управления по результатам открытого конкурса собственники вправе принять решение об изменении способа управления в любое время, но договор управления может быть расторгнут собственниками помещений в одностороннем порядке только по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора. Выходит своеобразная санкция за нерасторпность и нерадивость хозяев — это с одной стороны.

С другой стороны, выбранная по конкурсу управляющая организация также оказывается в нестабильном положении, поскольку не имеет преимущества продления договора в случае отсутствия заявления о расторжении договора. Такой вывод следует из п. 6 ст. 161 ЖК РФ, согласно которому орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия договора, заключенного по результатам открытого конкурса, созывает собрание собственников для решения вопроса о выборе способа управления домом. Естественно, всегда есть шанс, что выбранная по конкурсу организация вполне устроит собственников и они предпочтут ее в качестве способа управления на новый период.

Выше были рассмотрены способы расторжения договора во внесудебном порядке, в то же время гражданским и жилищным законодательством предусмотрены случаи, в которых только суд имеет право решить вопрос о расторжении договора управления. Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Жилищный кодекс конкретизирует общие нормы ГК РФ в п. 8.1 ст. 162 ЖК следующим образом: собственники помещений в многоквартирном

доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора. Следует подчеркнуть, что в приведенной норме речь идет о любых условиях договора, не только о существенных. Однако суды применяют указанные нормы, как правило, в совокупности, поэтому в договоре для надежности толкования следует предусмотреть все возможные основания для расторжения в случае его нарушения.

К наиболее распространенным нарушениям можно отнести:

1. Систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением управляющей организацией своих обязательств;
2. Непредставление управляющей организацией отчета о выполнении договора управления;
3. Причинение вреда вследствие действий (бездействия) управляющей организации общему имуществу многоквартирного дома.

Требование об изменении или о расторжении договора управления может быть заявлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны от изменения или расторжения договора либо в случае отсутствия ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом, или договором, а при его отсутствии — в 30-дневный срок.

Решение об отказе от исполнения договора принимается на общем собрании собственников помещений, поэтому логично на этом же собрании выбрать новый способ управления домом либо иную управляющую организацию, поскольку у собственников возникает такая обязанность, а также возможность наступления последствий ее неисполнения в виде

выбора органом местного самоуправления управляющей организации по конкурсу.

В приведенных выше случаях инициатором расторжения договора управления выступала сторона, получающая услуги по данному договору, коими являются собственники помещений. Но не исключена и обратная ситуация — когда в одностороннем порядке от исполнения договора откажется управляющая организация. Это происходит достаточно редко, в силу прибыльности осуществления такой деятельности управляющими организациями. Этот отказ возможен по аналогичным основаниям во внесудебном и судебном порядке⁵⁰.

В любом случае требование о расторжении договора должно быть направлено всем собственникам помещений в многоквартирном доме как стороне по договору управления. Такой подход соответствует п. 4 ст. 162 ЖК РФ, согласно которому условия договора управления должны быть одинаковыми для всех собственников. Иначе говоря, расторжению подлежат все договоры, заключенные управляющей организацией с собственниками помещений в многоквартирном доме.

Иски в суд о расторжении договора управляющие организации подают, как правило, в связи с неуплатой собственниками вознаграждения по договору. Редкость таких дел в судах объясняется их процессуальной сложностью, поскольку ответчиками будут выступать все собственники помещений, так как согласно п. 1 ст. 322 ГК РФ они несут солидарную ответственность перед управляющей организацией ввиду неделимости предмета обязательства — эксплуатация общего имущества многоквартирного дома. Конечно, истец может ходатайствовать перед судом об объединении всех дел в одно производство для их совместного рассмотрения и разрешения. Но, на наш взгляд, это тот случай, когда

⁵⁰ Громадская С.В. Прекращение договора управления многоквартирным домом по инициативе управляющей организации // М.: Международная академия оценки и консалтинга. - Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2013. - № 9. - С. 98 - 104

управляющей организации легче дождаться истечения срока договора, если иная возможность досрочного прекращения не предусмотрена.

Последствия такого расторжения договора похожи на последствия вышеописанных ситуаций — собственники оказываются перед необходимостью выбора способа управления домом, если они своим правом выбора не воспользуются, за них это сделают местные власти.

Глава 3 Обязательства, возникшие из договора управления многоквартирным домом

3.1 Права и обязанности управляющей компании

Как это известно главной обязанностью управляющей организации считается осуществление действий, которые составляют предмет договора. В соответствии с типовой конструкцией договора управления многоквартирным домом – в обязанности входит оказание услуг, выполнение работ по ремонту и содержанию общего имущества, предоставление коммунальных услуг в таком доме.

Управляющая компания должна выполнять работы, а также оказать услуги по содержанию и ремонту общего имущества на условиях, которые указаны в договоре. При совершении прописанных действий управляющие компании должны руководствоваться законодательство о санитарно-эпидемиологическом обеспечении населения с целью соответствия его требованиям, а также законодательством о техническом регулировании, защите прав потребителей, и непосредственно договором управления многоквартирным домом⁵¹. В соответствии с пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме имущество общего назначения должно содержаться в состоянии, которое обеспечит:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) доступность пользования помещениями общего пользования, жилыми либо нежилыми помещениями, земельным участком, где расположен многоквартирный дом;
- в) безопасность для здоровья и жизни граждан, сохранность имущества юридических и физических лиц, муниципального, государственного и другого имущества;

⁵¹ Горбунов А.В. Гражданско-правовое регулирование по предоставлению коммунальных ресурсов: дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2011. С. 75.

г) соблюдение законных интересов и прав собственников помещений и иных лиц;

д) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома с учетом проектной документации для реконструкции и строительства многоквартирного дома;

е) постоянную готовность приборов учета, инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества с целью предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, с учетом Правил предоставления коммунальных услуг;

ж) соблюдение требований законодательства РФ об энергосбережении, а также о повышении энергетической эффективности.

Управляющая организация обязана предоставлять собственникам помещений и пользующимся помещениями другим лицам в этом доме коммунальные услуги, отталкиваясь от степени благоустройства дома, и с учетом условий договора⁵².

Управляющая организация вправе самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ, а также оказания услуг, составляющих предмет договора, если ничто иное не было предусмотрено договором. На наш взгляд это позволяет управляющей компании минимизировать расходы на те или иные услуги, не теряя при этом на качестве работ. В статье 162 ЖК РФ не закреплён принцип личного исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом. Из этого следует, что у управляющей организации имеется возможность привлечь иных третьих лиц для выполнения работ по ремонту, содержанию и облагораживанию общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечить предоставление

⁵² Шеметова Н.Ю. Нарушение прав жильцов многоквартирных жилых домов управляющими жилищными компаниями при осуществлении учета потребления тепловой энергии // Самара: Аспирантский вестник Поволжья. - 2011. - № 7. - С. 196-198

собственникам дома коммунальные услуги и принимать платежи от нанимателей общего имущества многоквартирного дома.

На наш взгляд, выполнение данной функции управляющей организации невыгодно: во-первых, оплачивая полностью ресурсы, поставляемые ресурсоснабжающей организацией, возникает проблема платежей собственников, которые не вносят плату за эти ресурсы, во-вторых, это постоянное недовольство качеством оказываемых услуг со стороны собственников и нанимателей общих помещений многоквартирного дома. Это связано с тем, что каждый считает, что их деньги идут на личные нужды сотрудников данной управляющей организации, что все сделанное управляющей организацией на рынке услуг могло обойтись во много дешевле. Такой взгляд со стороны собственников довольно распространен, однако нельзя однозначно утверждать, что он верен.

На практике нередкими являются случаи, когда управляющие компании не предусматривают договором управления многоквартирным домом обязанности, связанные с предоставлением коммунальных услуг. Подобный подход не соответствует законодательству. В соответствии с пунктом 7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам заключение договоров о покупке холодной, горячей воды, электроэнергии, газа, тепловой энергии собственниками помещений в многоквартирном доме, а также водоотведения непосредственно с ресурсоснабжающей компанией допускается только при осуществлении собственниками непосредственного управления домом. Это призвано обеспечить единообразный тариф для всех собственников жилых помещений. И при этом позволяет управляющей организации получать с данной деятельности прибыль, и тем или иным образом «занять»управляющую организацию.

В подпункте «а»пункта 9 новых Правил предоставления коммунальных услуг пользователям и собственникам помещений жилых домов и в многоквартирных домах более однозначен. В нем говорится, что организация не может отказаться от включения в договор управления

многоквартирным домом условий предоставления коммунальных услуг вида, предоставление которого возможно с учетом особенностей благоустройства многоквартирного дома, а значит, она не может отказать в предоставлении коммунальных услуг. В то же время отказ управляющей организации от содержания общего имущества также не возможен на основании пункта 42 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"⁵³.

Ч. 7.1 статьи 155 ЖК РФ, а также Правила предоставления коммунальных услуг пользователям и собственникам помещений в жилых домах и многоквартирных домах позволяют одолеть эту отрицательную составляющую для управляющих организаций. Собственники помещений на общем собрании принимают решение о внесении оплаты за коммунальные услуги в ресурсоснабжающую организацию⁵⁴.

⁵³ Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность // СПС «Консультант плюс»

⁵⁴ Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") // "Собрание законодательства РФ", 05.06.2006, № 23, ст. 2501

3.2 Права и обязанности собственников помещений многоквартирного дома

Обеспечение возможности любого субъекта гражданского права быть уверенным в том, что его контрагент будет добросовестным и справедливым, подчиняясь общим требованиям Гражданского кодекса РФ, а в случае отклонения от такой линии поведения - возможности защитить свои права и законные интересы в суде есть одна из основных задач действующего ГК РФ.

Разумеется, что отстаивать свои права в большей степени относится к отношениям так или иначе связанным с собственностью. При этом нельзя относиться к праву собственности как к некоему абсолюту: есть еще и публичные интересы общества и государства. Поэтому, при определении правовых конструкций, регламентирующих отношения собственности, следует scrupulously учитывать известный со времен римского права принцип «*jus utendi et abutendi rei suae, quateus juris ratio patitur*» (право использовать вещь и управлять ею, насколько это допускает смысл права).

Статья 209 ГК РФ определяет возможность для собственника вещи действовать в отношении ее любым образом, если это не противоречит закону и не нарушает права иных лиц, не предполагает, что собственник при этом должен еще нести и некую обязанность, непосредственным образом связанную с вещью. Эта обязанность - бремя собственника. Кстати, обязанность (бремя) содержания имущества, указанная в статье 210 ГК РФ, не является тождественной понятию бремени собственника.

По смыслу сложившихся правоотношений бремя собственника не закреплено формально в нормах гражданского права, а представляет собой имманентно присущее любому заботливому собственнику вещи естественное желание продлить временной период пользования имуществом. И в этом смысле можно говорить о внутреннем долге человека сохранить свое имущество в целости.

Факт признания объективных обязанностей собственника имущества по его сохранению и содержанию позволяет некоторым авторам утверждать,

что бремя содержания вещи приобретает черты публичных обязательств, которые не могут носить характера частных обязанностей, т.е. обязанностей перед конкретным лицом⁵⁵.

Анализ норм российского права наводит на мысль о том, что бремя собственника как юридическая категория практически исключена из общего правового оборота и возникает в нормах права, только когда законодатель специально об этом позаботится.

Так, в частности, статьей 30 Жилищного кодекса РФ определена обязанность любого собственника жилого помещения обеспечивать его сохранность. Таким образом, законодатель говорит о том, что уже закреплено в статье 210 ГК РФ: собственник имущества должен нести бремя расходов по его содержанию. Конкретизируя эту обязанность, статья 30 ЖК РФ также закрепляет обязанность собственника жилого помещения поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В то же время законодатель определяет условия, при наличии которых собственник будет нести предусмотренную законом ответственность за ненадлежащее выполнение своих обязанностей. В частности, статья 241 ГК РФ устанавливает ответственность собственника домашних животных, если последний не соблюдал как общие принципы гражданского права, так и общечеловеческие ценности. В таких случаях, если они установлены в предусмотренном порядке, собственник может быть лишен судом права на домашних животных путем принудительного выкупа.

Однако сама по себе установленная законом обязанность собственника нести бремя собственности является необходимым, но недостаточным условием ее исполнения собственником. Такая ситуация

⁵⁵ Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. // М.: Статут. - 2014. - С. 88

порождает последствия в виде увеличивающегося количества судебных дел, связанных с ненадлежащим обеспечением собственником его имущества⁴⁰.

Вновь включенный в действующий ГК РФ принцип добросовестности (п. 3 ст. 1 ГК РФ), обязывающий всех субъектов гражданского права не только действовать в соответствии с законом, но и воздерживаться от действий, нарушающих законные и договорные права и интересы контрагентов и третьих лиц, можно и нужно толковать расширительно. Представляется необходимым также законодательно усилить принцип добросовестности и ввести в качестве общего требования к собственнику его обязанность нести ответственность за содержание принадлежащего ему имущества в случаях, когда такое содержание затрагивает общественный, государственный или личный (частный интерес) как контрагентов собственника, так и третьих лиц, которые оказались в сфере действий или бездействия собственника имущества⁵⁶.

Отдельные государства не только внесли соответствующую норму о бремени собственника в гражданское законодательство, но и включили соответствующее положение в основной закон - конституцию. Например, в пункте 2 статьи 14 Конституции ФРГ установлено: «Собственность обязывает. Ее использование должно одновременно служить всеобщему благу». Схожее положение содержится в статье 42 Конституции Италии, гласящей: «Частная собственность признается и гарантируется законом, который определяет способы ее приобретения и использования, а также ее пределы с целью обеспечения ее социальной функции и доступности для всех». Этого опыта вполне достаточно для внесения аналогичных положений в Гражданский кодекс Российской Федерации.

Несомненно, при определении конкретных обязанностей собственника следует исходить из особенностей принадлежащего ему имущества и потенциально возможного вреда, который это имущество может

⁵⁶ Вайпан В.А. Бремя содержания имущества собственником как юридическая обязанность // Предпринимательское право. - 2014. - № 2. - С. 67 - 73.

причинить юридически значимым интересам личности, общества или государства. В то же время, как уже отмечено, сам факт наличия у собственника имущества должен ставить перед ним вопрос о необходимости соблюдения обозначенных выше интересов.

В действующий ГК РФ необходимо внести изменения, которые бы определяли причинно-следственную связь между наличием у собственника имущества и обязанностями, возникающими из факта его наличия. Это требуется для того, чтобы собственник не просто пользовался полномочиями, предоставленными ему действующим ГК РФ, но и стремился как минимум не нарушать права любых третьих лиц, например собственных соседей.

Некоторые авторы указывают, что собственник, в случае фактического отказа от исполнения обязанностей собственника, должен быть лишен титула собственника. Полагаем это излишним, поскольку такой результат вполне достижим с помощью мер гражданско-правовой ответственности, предусмотренных положениями действующего ГК РФ.

Установление не только прав, но и обязанностей собственника в целом должно стать продолжением действия норм статьи 55 Конституции РФ, а также общих принципов гражданского права, определенных в статье 1 ГК РФ. Конвенция о защите прав человека и основных свобод от 4 ноября 1950 г., в частности статья 1 Протокола № 142 к указанной Конвенции, устанавливает право государства всеми законными способами обеспечивать выполнение требований об обязанностях собственника и определяет возможность установления контроля за собственниками для обеспечения выполнения как общественных, так и частных интересов.

Формула «собственность - не только права, но и обязанности» (а значит, и бремя), установленная на законодательном уровне, будет способствовать обеспечению баланса интересов собственника и интересов третьих, частных или публичных, лиц.

3.3 Ответственность сторон

В соответствии с цивилистической и господствующей литературой позицией гражданско-правовой ответственности становится правонарушение, соответствующее следующим условиям: наличие вреда, поведения, противоправности, вины и причинной связи между ними⁵⁷.

Среди названных условий можно выделить необходимые и факультативные условия. Противоправность допущенного нарушения гражданского права – неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства можно отнести к числу необходимых условий гражданско-правовой ответственности.

Негативные последствия в имущественной сфере для лица, чьи права были нарушены (либо по отношению к кому понесен вред), и причинная связь между наступившими негативными последствиями и нарушением приобретают характер необходимых условий для договорной ответственности только тогда, когда можно говорить об использовании такой формы ответственности, как возмещение убытков⁵⁸.

При применении других форм гражданско-правовой ответственности наличие данных условий имеет факультативный характер. Необходимым условием для привлечения должников к ответственности за нарушение обязательств становится вина должника. При этом такое общее правило несет ряд исключений, установленных законом, одним из которых можно обозначить ответственность за нарушение обязательств в процессе осуществления предпринимательской деятельности⁵⁹.

Обязательство управляющей компании по договору управления многоквартирным домом всегда связано с проведением предпринимательской деятельности, поэтому ее ответственность строится на степени риска и наступает независимо от того, есть ли вина.

⁵⁷ Матвеев Г.К. Основания гражданско-правовой ответственности. М.: Юрид. лит. - 1970. - С. 9

⁵⁸ Юрьева Л.А. Ответственность управляющей организации по договору управления многоквартирным домом // М.: "Деловые коммуникации". - Жилищное право. - 2011. - № 2. - С. 27-38

⁵⁹ Белошицкая Ю.А. Ответственность управляющей организации по договору управления многоквартирным домом // Йошкар-Ола: Вестник магистратуры. - 2013. - № 2. - С. 80-85

Обстоятельством, которое может стать основанием освобождения от управляющей организации от ответственности за нарушение обязательств, по общему правилу может стать невозможность их исполнения, которая наступила вследствие непреодолимой силы⁶⁰. К числу форм гражданско-правовой ответственности в юридической литературе, конечно, относятся взыскание неустойки и возмещение убытков.

Закон «О защите прав потребителей»⁶¹ предусматривает сразу несколько статей, предполагающих необходимость возмещения убытков в виде меры ответственности при нарушении прав потребителей. Условия ответственности заказчика за ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств по договору управления многоквартирным домом будут зависеть от субъектного состава. Ответственность следующих субъектов строится на основании вины:

- собственников помещений в доме, если это граждане, использующие услуги, предоставляемые управляющей организацией для семейных, домашних и личных нужд, некоммерческие организации;
- ЖК, ТСЖ и других специализированных потребительских кооперативов.

Если в качестве заказчика выступает лицо, которое осуществляет предпринимательскую деятельность – индивидуальный предприниматель либо коммерческая организация – его ответственность с учетом пункта 3 статьи 401 ГК РФ будет признана независимо от вины. Управляющая организация может потребовать от контрагента возмещения убытков, нанесенных ненадлежащим исполнением или неисполнением обязательства (статья 393 ГК РФ).

Неисполнение обязательств по договору управления многоквартирным домом со стороны заказчика повлечет взыскание

⁶⁰ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. М., 2001. С. 710 - 711.

⁶¹ О защите прав потребителей: Федер. закон от 07.02.1992 № 2300-1 // Собрание законодательства РФ. - 15.01.1996. - № 3. - ст. 140

неустойки. Часть 14 статьи 155 ЖК РФ предполагает обязанность лиц, несвоевременно или не полностью внесших оплату за коммунальные услуги и жилое помещение, уплатить кредитору пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки.

Пользуясь данной нормой, суды рассматривают статус субъектов правоотношения (потребитель, исполнитель), учитывают целевое назначение помещения (нежилое или жилое). Так, ФАС Северо-Западного округа оставил в силе решение суда первой инстанции, отказавшего ЖСК № 441 в удовлетворении требования о взыскании с районного жилищного агентства Санкт-Петербурга неустойки по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ за несвоевременное внесение платы за жилое помещение, находящееся в государственной собственности, указав, что данная норма «регулирует отношения между гражданами (потребителями коммунальных услуг) и исполнителем коммунальных услуг по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, а спор по настоящему делу возник между иными лицами, поэтому указанная правовая норма не подлежит применению к спорным правоотношениям»⁶².

⁶² Постановление ФАС Северо-Западного округа от 24 октября 2008 г. по делу № А56-40895/2006 // СПС "КонсультантПлюс»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На текущий момент главным звеном в системе жилищно-коммунального хозяйства являются организации в сфере управления многоквартирным домом.

В связи с низкой правовой грамотностью населения управление своим общим имуществом, своим домом для собственников становится непосильной задачей. Редки случаи, где в доме целенаправленно избирают способ управления – ТСЖ. В связи с этим в Российской Федерации получили распространение такие организации – управляющие компании. Собственники помещений в многоквартирных домах, несмотря на обязанность, возложенную на них Жилищным кодексом Российской Федерации, заняли сегодня весьма сдержанную позицию относительно своего участия в управлении домом. Отсутствие у них энтузиазма к самоорганизации мотивируется недоверием и серьезными опасениями. Они не верят власти, которая представляет процесс передачи собственникам помещений права управлять всем комплексом недвижимого имущества как единственно верное решение в современных условиях.

В данной работе было проанализировано законодательство, позволяющее регулировать деятельность управляющих организаций, отношения, возникающие между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией, а также само содержание договора, который призван регулировать эти отношения.

Хоть управляющие компании и занимают господствующее положение в данных отношениях, собственники не лишены возможности, при проявлении своей инициативы, изменить текущие отношения, посредством изменения уже существующего договора, или же его расторжения.

На наш взгляд, законодатель дал собственникам эту возможность не случайно. Российское законодательство призвано обеспечивать нормальное функционирование жизни общества, а вопрос о жилье и проживании в доме, является несомненно важным для государства.

ЖК РФ и иные нормативные акты, регулирующие деятельность организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, предписывают им обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам.

Вместе с тем вопросы ответственности управляющих компаний за ненадлежащее исполнение обязательств в законодательстве недостаточно проработаны.

Указанные недостатки правового регулирования создают проблемы в правоприменительной практике, способствуя нарушениям прав граждан.

Предоставление прав на основании индивидуальных разрешительных предписаний является необходимым для последовательного осуществления начал социальной справедливости, учета индивидуальных особенностей жизненных ситуаций, осуществления контроля со стороны общества, обеспечения высокой организованности общественных отношений. Использование разрешительного механизма, имеющего легитимирующий характер, тем самым обеспечивает не только реализацию юридически допустимого поведения, но и упорядочение предоставления субъективных прав, ограничение определенными рамками усмотрения сферы публичного управления. С этой точки зрения разрешительная система представляет собой правообеспечительный институт, направленный на реализацию прав и свобод человека и гражданина.

Ведение с 01.05.2015 лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами выявило проблему лишения данных домов управляющих компаний в связи с неполучением некоторыми из них до указанной соответствующей лицензии⁶³.

⁶³ Масленникова Л.В., Копыл Ю.В. Лицензирование деятельности управляющей организаций // Краснодар: Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. - 2015. - № 107. - С. 939-954.

Учитывая, что указанные организации выполняют функции исполнителей коммунальных услуг, а также организуют содержание и текущий ремонт жилищного фонда, прекращение их работы с 01.05.2015 вследствие неполучения лицензии может повлечь негативные последствия для собственников жилых помещений в виде ухудшения технических и эксплуатационных характеристик общего имущества, возникновения технологических нарушений в работе инженерных коммуникаций и т.д.

При этом положения ст. 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливающие возможность непрерывного управления домом до принятия собственниками жилых помещений решения о выборе способа управления, относятся только к ситуациям, связанным с работой управляющих компаний, лицензия которых прекратила свое действие или аннулирована.

В отношении же организаций, которые не получали соответствующих лицензий, применяются положения ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливающие возможность вмешательства органов местного самоуправления в сферу управления домом только в случае непринятия собственниками жилых помещений в течение 1 года самостоятельного решения о выборе управляющей компании.

В целях защиты прав граждан на обеспечение непрерывности управления домом представляется целесообразным законодательно распространить на изложенную ситуацию названные положения статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации об обязательности исполнения управляющей компанией, лицензия которой аннулирована или прекращена, своих функций до определения собственниками жилых помещений способа управления домом и обязательности проведения органом местного самоуправления в месячный срок конкурса по отбору управляющей организации в случае, если собственники не выбрали ее самостоятельно.

К числу значимых вопросов, требующих полноты правового регулирования, относится сфера правовой природы специального счета,

используемого для финансирования мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Об актуальности решения данной проблемы свидетельствует правоприменительная практика, допускающая возможность обращения взысканий по обязательствам организаций, осуществляющих управление жилищным фондом, на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

В целях обеспечения прозрачности названной сферы правоотношений представляется целесообразным распространить требования ч. 10 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации также на хозяйствующие субъекты, которые, не осуществляя функции управления, тем не менее выполняют названные работы в домах, собственники которых выбрали непосредственный способ управления домом.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 № 51–ФЗ (ред. от 02 ноября 2013) // Собрание законодательства РФ. – 05 декабря 1994. № 32. ст. 3301.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004г. № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016 г.) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1. - Ст. 162.
3. Конституция Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. - 2009. - № 4. - Ст. 445.
4. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: федер. закон Российской Федерации от 29.12.2004 № 189-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1. - Ст. 15.
5. О внесении изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: федер. закон от 21 июля 2014 года №255-ФЗ // Российская газета. – 2014. - № 169. – Ст. 16.
6. О защите прав потребителей: федер. закон от 07 февраля 1992 года № 2300-1 // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 3. – Ст. 140.
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 22 февраля 2006 № 75 О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом: // Российская газета. – 2006. - № 37. – Ст. 24.
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 06 мая 2006 года № 354 О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов // Собрание законодательства РФ. – 2006. - № 23. – Ст. 2501.
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 О порядке осуществления деятельности по управлению

многоквартирными домами // Собрание законодательства РФ. – 2013. - № 21. – Ст. 2652.

10. Приказ Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах // СПС Консультант Плюс.

Учебная и научная литература:

11. Алексеев, С. С. Теория права. // М.: изд. БЕК. - 1995. – 240 с.

12. Белошицкая Ю.А. Ответственность управляющей организации по договору управления многоквартирным домом // Йошкар-Ола: Вестник магистратуры. - 2013. - № 2. - С. 80-85

13. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. М. – 2001. – 124 с.

14. Бычков А.И. Правовая природа договора на управление многоквартирным домом: смешанный или самостоятельный договор? // М.: Молодые ученые. – Московский институт государственного управления и права. – 2011. – № 2. – С. 38-44

15. Вайпан В.А. Бремя содержания имущества собственником как юридическая обязанность // Предпринимательское право. – 2014. - № 2. - С. 67-73

16. Виданов А.В, Проблемы определения понятия многоквартирного дома в расках действующего законодательства РФ // Саратов: Интеллектуальный потенциал XXI века: Ступени познания. – ООО «Центр развития научного сотрудничества». – 2015. - № 27. – С. 271 – 277

17. Винер Н. Кибернетика, или Управление и связь в животном и машине. // М.: Наука; Главная редакция изданий для зарубежных стран. - 1983. – 344 с.

18. Горбунов А.В. Гражданско-правовое регулирование по предоставлению коммунальных ресурсов // М.: - 2011. - С. 75

19. Громадская С.В. Прекращение договора управления многоквартирным домом по инициативе управляющей организации // М.: Международная академия оценки и консалтинга. - Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2013. - № 9. - С. 98 - 104
20. Долгова Н.А. Проблемы определения содержания договора управления многоквартирным домом // Волгоград: Философия социальных коммуникаций. - 2012. - № 2. - С. 23-33
21. Зарецкий А.Г. Нарушение управляющими компаниями жилищных прав // М.: Законность. - 2011. - № 2. - С. 36-38
22. Карапетов А.Г., Савельев А.И. Свобода договора и ее пределы: В 2 т. // М.: Статут. - 2012. Т. 2: Пределы свободы определения условий договора в зарубежном и российском праве. - С. 71
23. Карягина В.С. Особенности договорного регулирования отношений в сфере управления многоквартирными домами // М.: Проблемы экономики и юридической практики. - 2015. - № 6. - С. 31-40
24. Кицай Ю.А. Роль управляющих компаний и муниципальных органов власти в сфере ЖКХ // Юридические науки: проблемы и перспективы: материалы междунар. науч. конф. Пермь: Меркурий. - 2012. С. 44
25. Кобжицкая Н.В., Кобжицкий А.В. Некоторые правовые вопросы управления многоквартирными домами // Иркутск: Вестник ИрГТУ. – 2014. - № 1. – 206 с.
26. Кодзокова Л.А. Понятие управления как сферы применения норм административного права // М.: Теория и практика общественного развития. – 2015. - № 20. – 4 с.
27. Козлова Е.Б. Договор управления многоквартирным домом: гражданско-правовая природа и место в системе договоров // М.: Законы России: опыт, анализ, практика. - 2008. - № 8. - С. 44-48

28. Колбашева К.А. Подходы к определению правовой природы договора управления многоквартирным домом //Иркутск. Недвижимое имущество: проблемы государственной регистрации. – 2016. – С. 30-35

29. Коляда В.В., Курносова Н.С. Многокритериальная оценка деятельности управляющих компаний: формирование рейтинга управляющих компаний // Краснодар: Информационное общество: Современное состояние и перспективы развития. - 2016. - С. 102-105

30. Кретова Л.А. Место договора управления многоквартирным домом в системе договоров // Волгоград: Философия социальных коммуникаций. – 2010. - № 3. – С. 34-43.

31. Кудина С.А. Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров // Владимир: Вестник владимирского юридического института. – 2009. - № 4. – С. 90-93

32. Кузьмина О.А. Проблемы определения понятия многоквартирного дома в рамках действующего законодательства РФ // М.: Общество, политика, экономика, право. – 2014. - № 2. – 53 с.

33. Лежнев В.Ю. Регулирование взаимоотношений собственников помещений многоквартирного дома // Белгород: Юридическая наука, образование и практика: исторический опыт и перспективы развития. - 2013. - С. 164-170

34. Макаров А.М. Анализ форм управления многоквартирными домами города Тамбова // Тамбов: Вестник науки и образования северо-запада России. - 2015. - № 3. - С. 156-163

35. Маклаков В.В. Конституции зарубежных государств: Учеб. пособие. // М.: Волтерс Клувер. - 2010. - 163 с.

36. Маслэй С.Э. Организация управления многоквартирными домами: новеллы правового регулирования // Омск: Вестник омского университета, серия: право. - 2015. - № 1. - С. 134-140

37. Марткович, И. Б. Жилищное право. Закон и практика. // М. - 1990. - 235 с.

38. Матвеев Г.К. Основания гражданско-правовой ответственности // М. - 1970. - 9 с.
39. Миронова И.Б. Проблемные вопросы заключения договора управления многоквартирным домом // М.: "Юрист". - Семейное и жилищное право. - 2009. - № 2. - С. 22-26
40. Михайлов В.К. Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров // М.: Жилищное право.- 2008. - № 3. - С. 14-16
41. Назаров Р. Правовые проблемы деятельности управляющих организаций в свете решений судебных органов // М.: Жилищное право. - 2012. - № 9. - С. 49-64
42. Новиков В.В., Разворотнева С.В., Фролова О.Е. Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы // М.: Российская газета. -2016. - № 10. — 4 с.
43. Петрова Т.В. Изменение и прекращение договора управления многоквартирным домом // Екатеринбург: Дискурс-Пи. - 2014. - № 4. - С. 166-172
44. Романец Ю.В. Непоименованные обязательства в системе гражданских договоров // М.: Закон. - 2013. - № 5. - 247 с.
45. Сапун В.А. Теория правовых средств и механизм реализации права: дисс. ... докт. юрид. наук. // Н. Новгород. - 2012. - 29 с.
46. Стаханов Д.В. Оценка качества предоставления услуг управляющей компанией ЖКХ // Чебоксары: "Интерактив плюс". - Новое слово в науке: перспективы развития. - № 1-2. - 2016. - С. 283-288
47. Свит Ю. П. Договор управления многоквартирным домом: заключение, содержание // Жилищное право. — 2008. — № 3. — С. 32
48. Сердюков К.А. Правоотношения с множественностью лиц в российском гражданском праве: Дис. ... канд. юрид. наук. // Краснодар. - 2011. - С 111-116

49. Ситникова И. Кто управляет моим домом? // ЭЖ-Юрист. - 2014. - № 28. - 10 с.

50. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. // М.: Статут. - 2014. - 88 с.

51. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. // М.: Статут. - 2008. - С. 43 -46

52. Собчак А.А. Смешанные и комплексные договоры в гражданском праве // Советское государство и право. - 1989. - № 11. 71 с.

53. Харитонов Ю.С. Управление в гражданском праве: проблемы теории и практики. // М.: Норма; Инфра-М. – 2011. - 45 с.

54. Шеметова Н.Ю. Нарушение прав жильцов многоквартирных жилых домов управляющими жилищными компаниями при осуществлении учета потребления тепловой энергии // Самара: Аспирантский вестник поволжья. - 2011. - № 7. - С. 196-198

55. Шмакова Е.Б. Некоторые актуальные вопросы расторжения договоров управления многоквартирными домами // М.: Образование и право. - 2014. - № 9. - С. 123-132

56. Юрьева Л.А. Договор управления многоквартирным домом: монография // М.: Юстицинформ. - 2011. - С. 24-27

57. Юрьева Л.А. Односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом // Томск: Правовые проблемы укрепления российской государственности. - 2011. - С. 30-32

58. Юрьева Л.А. Ответственность управляющей организации по договору управления многоквартирным домом // М.: "Деловые коммуникации". - Жилищное право. - 2011. - № 2. - С. 27-38

Материалы судебной практики:

59. Определение Конституционного Суда РФ от 06.06.2002 № 115-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Мартыновой Евгении Захаровны на нарушение ее конституционных прав пунктом 2

статьи 779 и пунктом 2 статьи 782 Гражданского кодекса Российской Федерации»// «Вестник Конституционного Суда РФ», № 1, 2003

60. Определение Приморского краевого суда от 28.07.2014 по делу № 33-5352// СПС «Консультант Плюс»

61. Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.05.2013 по делу № А54-6362/2012// СПС «Консультант Плюс»

62. Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16»О свободе договора и ее пределах»// «Экономика и жизнь»(Бухгалтерское приложение), № 16, 25.04.2014

63. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25»О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»//»Бюллетень Верховного Суда РФ», № 8, август, 2015

64. Постановление Президиума ВАС РФ от 22.11.2011 № 7677/11 по делу № А65-11798/2010-СГЗ-14//»Вестник ВАС РФ», 2012, № 4

65. Постановление Президиума Ростовского областного суда от 21.04.2011 по делу № 44-г-54// СПС «Консультант Плюс»

66. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 июня 2014 г. по делу № А21-9674/2013 // СПС «Консультант Плюс».

67. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 2 ноября 2009 г. по делу № А11-10022/2008// СПС «Консультант Плюс»

68. Апелляционное определение от 11 февраля 2015 г. по делу № 33-1236/2015-А-57// СПС «Консультант Плюс»

69. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 24 октября 2008 г. по делу № А56-40895/2006 // СПС «Консультант Плюс»

70. Решение Минусинского городского суда Красноярского края от 22.10.2014 по делу № 33-1236/2015-А-57// СПС «Консультант Плюс»

71. Решение мирового судьи судебного участка № 4 Советского района г. Челябинска от 24.04.2015 по делу № 2-456/2015// СПС «Консультант Плюс»